A

YUNLEY ENTERPRISE SDN BHD

lwn.

THE PACIFIC BANK BHD & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
GHAZALI CHA PK
[SAMAN PEMULA NO: 24-1279-2005]
20 JULAI 2007

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Gadaian - Perintah jualan - Lelongan awam - Permohonan deklarasi lelongan awam yang dijalankan tidak sah - Kedua-dua harta cagaran dijual secara kolektif - Sama ada mematuhi s. 263(3) Kanun Tanah Negara - Sama ada permohonan defendan pertama untuk perintah jualan yang dibuat adalah betul dan boleh* D *dikuatkuasakan walaupun tempoh 5 1/2 tahun berlalu - Sama ada perintah jualan tidak sah dan terbatal*

Plaintif, antara lainnya, memohon suatu deklarasi terhadap The Pacific Bank Berhad (defendan pertama) dan Loh Seng Lee, E pembida yang telah berjaya di dalam lelongan awam itu (defendan kedua) bahawa lelongan awam yang dijalankan pada 13 Mei 2005 adalah tidak sah *(void ab initio)*. Faktanya adalah defendan pertama telah memberi kemudahan-kemudahan, antara lain, pinjaman dan overdraf kepada plaintif di mana kesemua F kemudahan-kemudahan telah diterima oleh plaintif dengan mana pembayaran balik kemudahan-kemudahan di atas telah dijamin oleh beberapa gadaian hartanah ('kedua-dua hartanah tersebut'). Kedua-dua hartanah tersebut telah dicagarkan di bawah dua gadaian yang berasingan. Atas kegagalan plaintif membayar balik G kepada defendan pertama, defendan pertama telah memperolehi suatu penghakiman muktamad terhadap plaintif. Hartanah-hartanah tersebut telah dilelongkan secara bersesama dengan satu harga atau nilai bersekali kepada defendan kedua pada 13 Mei 2005. Justeru itu, plaintif telah memfailkan saman pemula kerana H berpendapat bahawa tindakan defendan pertama telah memprejudiskan mereka dan kegagalan pihak bank untuk melaksanakan tanggungjawab 'fiduciary' mereka kepada plaintif. Menurut plaintif, lelongan awam tersebut adalah tidak menurut aturan dan terbatal. Isu-isu yang harus diputuskan adalah (i) sama I ada kedua-dua harta cagaran yang berasingan boleh atau dapat dijual dalam lelongan awam secara bersama atau kolektif seperti diperintahkan oleh Pentadbir Tanah Daerah dan (ii) sama ada

permohonan defendan pertama untuk perintah jualan secara lelongan awam itu yang dibuat di bawah Borang 16G Kanun Tanah Negara adalah betul dan boleh dikuatkuasakan walaupun tempoh 5 1/2 tahun berlalu.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Kedua-dua harta gadaian tesebut telah dijual secara kolektif maka ia adalah tidak mematuhi peraturan s. 263(3) Kanun Tanah Negara. Maka perintah jualan itu adalah tidak sah dan terbatal. Tindakan defendan pertama menjual secara lelongan kolektif telah menyekat peluang plaintif untuk menebus kembali salah satu harta tersebut ataupun mendapat harga lelongan yang lebih baik sekiranya kedua-dua hartanah itu dijual secara berasingan di mana ia terbuka kepada lebih ramai pembida untuk menawarkan harga yang lebih baik malah lebih tinggi dan membantu mengurangkan kerugian yang dialami oleh plaintif. Adalah tidak dinafikan tugas untuk mengurangkan kerugian adalah suatu kepentingan dan tugas kepada masyarakat. (perenggan 25)

(2) Dokumen-dokumen yang digunakan untuk permohonan perintah jelas menunjukkan Borang 16G itu bertarikh 15 Julai 1998, yang mana hampir 5 1/2 tahun telah berlalu. Defendan pertama dengan sengajanya telah menggunakan instrumen-instrumen yang lama bagi mendapatkan perintah jualan dalam tahun 2003, walaupun pada hakikatnya kedua-dua instrumen itu telah dibatalkan sebelumnya. Jelas suatu misrepresentation telah diberikan oleh defendan pertama kepada pentadbir tanah. Perintah jualan itu adalah tidak sah dan terbatal. (perenggan 27, 28 & 31)

Kes-kes yang dirujuk:

Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC ***(dirujuk)***

Mustafa Osman v. Lee Chua (P) [1996] 3 CLJ 494 CA ***(dirujuk)***

Perwira Affin Bank Bhd v. KI Production Sdn Bhd [2000] 4 CLJ 482 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 257(2), 260, 263(1), (3), 265, 418

Bagi pihak plaintif - Vinod Kamalanathan; T/n Vinod Kamalanathan & Assoc

Bagi pihak defendan 1 - SC Cheah; T/n Lee Hishammuddin & Allen Gledhill

Bagi pihak defendan 2 - SC Tan; T/n Cheong Wai Meng & Van Buerle

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiddudin

A

PENGHAKIMAN

Ghazali Cha PK:

[1] Melalui Lampiran 1, plaintif antara lainnya memohon suatu deklarasi terhadap The Pacific Bank Berhad (defendan pertama) dan Loh Seng Lee, pembida yang telah berjaya di dalam lelongan awam itu (defendan kedua) seperti berikut:

B

(i) bahawa lelongan awam yang dijalankan pada 13 Mei 2005 adalah tidak sah *(void ab initio)*.

C

(ii) Kos dibayar oleh defendan kepada plaintif.

(iii) Lain-lain relif yang difikirkan suaimanfaat kepada perintah itu.

[2] Permohonan di atas telah disokong oleh afidavit sokogan bertarikh 16 Ogos 2005 yang diikrarkan oleh Koh Kien Hong, iaitu salah seorang pengarah syarikat plaintif. Melalui afidavit beliau (Lampiran 2) antara lainnya beliau berikrar berikut; melalui surat bertarikh 7 September 1996 (perjanjian tersebut) defendan pertama telah bersetuju untuk memberi kemudahan-kemudahan berikut kepada plaintif:

D

E

a) kemudahan pinjaman penggal (term loan) berjumlah RM1,050,000.

F

b) Kemudahan overdraf sebanyak RM1,150,000;

c) Kemudahan Resit Amanah Pertama (Trust Receipt I) di bawah surat kredit sebanyak RM1,870,000;

d) Kemudahan Resit Amanah Kedua (Trust Receipt II) di bawah "Credit Guarantee Corporation's New Principal Guarantee Scheme" (CGL-NPGS) berjumlah RM530,000; dan

G

e) Kemudahan Penerimaan Bank (Banker's Acceptance) di bawah surat kredit berjumlah RM1,870,000.

H

[3] Kesemua kemudahan-kemudahan di atas telah diterima oleh plaintif dengan mana pembayaran balik kemudahan-kemudahan di atas telah dijamin oleh beberapa gadaian hartanah iaitu:

f) Lot No. 686, Geran Mukim No. 571 Mukim 1, Daerah Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang; dan

I

g) Lot No. 694, Geran Mukim No. 572, Mukim yang sama.

[4] Kedua-dua hartanah tersebut telah dicagarkan di bawah dua gadaian yang berasingan iaitu:

a) Bil. Perserahan No. 1922/96; dan

b) Bil. Perserahan No. 1923/96.

[5] Atas kegagalan plaintif membayar balik kepada defendan pertama, suatu suit No. D2-22-158-1998 telah difailkan oleh defendan pertama terhadap plaintif di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur, (Kuala Lumpur suit) bagi mendapatkan kembali wang-wang yang telah dibayar kepada plaintif yang mana bayarannya dicagarkan oleh hartanah-hartanah tersebut. Defendan pertama telah memperolehi suatu penghakiman muktamad terhadap plaintif melalui Kuala Lumpur suit tersebut. Melalui rayuan plaintif kepada hakim dalam kamar, YA Hakim telah membenarkan rayuan plaintif tersebut atas alasan terdapatnya isu-isu yang perlu dibicarakan dan Kuala Lumpur suit tersebut kini menunggu perbicaraan penuh.

[6] Bagaimanapun, defendan pertama selepas lima tahun berlalu telah cuba menjual secara lelongan awam ke atas hartanah-hartanah tersebut yang dipegang sebagai gadaian atas cagaran oleh mereka. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan telah menetapkan tarikh lelongan awam pada 15 Mei 2005. Bagaimanapun plaintif telah berjaya menahan jualan lelongan awam itu setelah mendapat perintah injunksi *ex parte* terhadap defendan pertama, ejen-ejen mereka atau wakil-wakil mereka daripada memulakan atau meneruskan apa-apa prosiding di mana-mana mahkamah atau melalui Pejabat Tanah bagi mendapatkan perintah jualan lelong terhadap hartanah-hartanah tersebut. Bagaimanapun oleh kerana perintah injunksi itu diperolehi di Kuala Lumpur dan hartanah itu akan dilelong di Pulau Pinang maka hartanah tersebut telah berjaya dilelong di Pulau Pinang dan seterusnya perintah injunksi *ex parte* telah diketepikan.

[7] Hartanah-hartanah tersebut telah dilelongkan secara bersesama dengan satu harga atau nilai bersekali kepada defendan kedua pada 13 Mei 2005, plaintif telah mengarahkan peguamcaranya untuk memfailkan saman pemula ini oleh kerana mereka berpendapat hartanah-hartanah tersebut hendaklah dilelong secara berasingan memandangkan terdapatnya dua cagaran yang berasingan, tujuan bagi mendapatkan suatu nilai berasingan yang lebih tinggi sekiranya ia dilelong secara berasingan, maka plaintif

telah menegaskan bahawa tindakan defendan pertama itu telah memprejudiskan mereka selaku pemilik kepada hartanah-hartanah tersebut, selain itu tindakan defendan pertama juga telah menunjukkan kegagalan pihak bank untuk melaksanakan tanggungjawab 'fiduciary' mereka kepada plaintif untuk mendapatkan suatu harga rezab yang lebih tinggi. Selain itu dengan melelongkan kedua-dua hartanah itu secara bersekali akan menyekat kemampuan plaintif untuk redeem semula sekurang-kurangnya salah satu hartanah itu.

[8] Seterusnya plaintif menegaskan bahawa permohonan defendan pertama untuk lelongan awam di bawah Borang 16G Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) adalah defektif dan terbatal, kerana defendan pertama telah gagal mematuhi kehendak-kehendak peruntukan KTN. Oleh yang demikian defendan pertama telah memperolehi suatu perintah yang tidak sah, maka ia tidak boleh dilaksanakan.

[9] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas plaintif telah memohon untuk deklarasi bahawa lelongan awam yang berlaku pada 13 Mei 2005 itu adalah tidak menurut aturan dan terbatal *(void ab initio)*.

[10] Defendan pertama telah memfailkan afidavit jawapan mereka yang diikrarkan oleh Suschiella a/p Manichavasagar, Ketua Kumpulan 1, Commersial 1, Pergurusan Pemulihan Korporat, Malayan Banking Bhd. Antara isi kandungan penting afidavitnya ialah plaintif telah gagal untuk menghadiri siasatan oleh Pentadbir Tanah pada 13 Ogos 2002 walaupun telah dimaklumkan kepada mereka, khusus bagi menunjukkan kuasa bertentangan bagi membantah perintah jualan dan lelongan awam tersebut.

[11] Plaintif juga telah gagal untuk merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap perintah Pentadbir Tanah itu menurut s. 418 Kanun Tanah Negara. Begitu juga plaintif telah gagal untuk mengambil apa-apa langkah bagi menentukan perjulan lelong itu dibuat secara kolektif pada harga rezab RM1,800,000.

[12] Seterusnya defendan pertama menegaskan bahawa plaintif telah gagal untuk merayu terhadap perintah Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 30 Ogos 2005 yang telah menolak permohonan plaintif dengan kos untuk satu injunksi khusus bagi menahan penjualan lelongan itu yang diperintahkan oleh Pentadbir Tanah.

[13] Oleh yang demikian defendan pertama menegaskan bahawa di atas kegagalan pihak plaintif untuk melakukan dua perkara di atas, ia menunjukkan bahawa plaintif telah gagal untuk bertindak sewajarnya bagi menyekat lelongan awam ini diteruskan, dan sebenarnya lelongan itu adalah sah dan menurut peraturan-peraturan di dalam Kanun Tanah Negara.

[14] Defendan kedua juga telah memfailkan afidavit jawapannya yang diikrarkan pada 18 November 2005. Antara kandungan afidavit beliau ialah, beliau adalah seorang pembida yang tertinggi di dalam lelongan itu iaitu RM1,352,000, iaitu RM200,000 lebih tinggi daripada harga rezab. Maka pembelian tanah telah disempurnakan di mana satu Perakuan Jualan oleh Pentadbir Tanah Daerah dalam Borang I bertarikh 3 Oktober 2005 telah dikemukakan oleh Pentadbir Tanah Daerah kepadanya dan didaftarkan pada 16 November 2005.

[15] Seterusnya defendan kedua menegaskan bahawa tindakan plaintif di sini telah dihalang oleh prinsip "estoppel" dan *"res judicata"* apabila plaintif telah kalah di dalam Saman Pemula No. 24-1063-2005 untuk menentang permohonan defendan kedua bagi membatalkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif ke atas hartanah-hartanah tersebut.

[16] Melalui afidavit jawapan di Lampiran 6, plaintif sekali lagi menegaskan bahawa lelongan awam itu tidak patut diteruskan atas alasan yang sama di atas, lagipun harga tawaran yang tertinggi hanyalah RM1,352,000 yang nyata lebih rendah daripada harga yang dinyatakan di dalam laporan penilaian, maka plaintif telah diprejudiskan daripada menebus semula salah satu daripada hartanah tersebut.

[17] Setelah meneliti kertas-kertas kausa dan hujah-hujah oleh kesemua penguamcara, saya berpuashati di dalam saman pemula ini hanya terdapat dua isu yang harus diputuskan iaitu sama ada kedua-dua harta cagaran yang berasingan boleh atau dapat dijual dalam lelongan awam secara bersama atau kolektif seperti diperintahkan oleh Pentadbir Tanah Daerah dan isu kedua adalah samada permohonan defendan pertama untuk perintah jualan secara lelongan awam itu yang dibuat di bawah Borang 16G bertarikh 14 Mei 1998 KTN 1965 adalah betul dan boleh dikuatkuasakan walaupun tempoh 5 1/2 tahun berlalu?

[18] Mengenai isu pertama, adalah tidak dipertikaikan bahawa hartanah tersebut adalah merupakan "Land Office title" maka ia boleh dijual lelong dengan perintah Pentadbir Tanah Seberang Perai Selatan, di bawah s. 260 dan s. 263 Kanun Tanah Negara. Bagaimanapun melalui s. 263(1) dan (3) KTN terdapat peruntukan seperti berikut:

> S. 263(1) At the conclusion of any enquiry under s. 261, the Land Administrator shall order the sale of the land or lease to which the charge in question relates unless he is satisfied of the existence of cause to the contrary.
>
> S. 263(3) The provision of Sub. Sections (2) and (3) of section 257 shall apply *mutatis mutandis*, to orders under this section as they apply to orders of the court under Section 256.

[19] Seksyen 257(2) pula memperuntukkan berikut:

> Any such order may contain such other directions with respect to the sale as the court may think fit, and in particular (but without prejudice to the generality of the foregoing) may, where the charge in question relates to more lands or leases than one, direct and in a specified order.

[20] Berdasarkan kepada peruntukan di atas Encik Vinod Kamalanathan bagi pihak plaintif telah menghujahkan bahawa perintah yang diperolehi oleh pihak defendan pertama itu iaitu menjual lelong secara kolektif kedua-dua hartanah-hartanah dalam cagaran/gadaian adalah salah, maka perintah itu menjadi "illegal" ataupun sesuatu yang "nullity" kerana telah melanggar peruntukan statut, maka perintah tersebut tidak boleh dikuatkuasakan sama-sekali. Beliau merujuk kepada kes *Mustafa Osman v. Lee Chua (P)* [1996] 3 CLJ 494 di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa apabila "illegality" dibawa ke perhatian mahkamah, mahkamah sepatutnya perlulah bertindak terhadap "illegality" tersebut bagi tujuan memperbetulkannya.

[21] Sebaliknya peguamcara defendan pertama pula berhujah bahawa isu ini adalah jelas di dalam bidangkuasa Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan sepertimana yang dibenarkan melalui s. 260 dan s. 265 KTN, dan Mahkamah Tinggi hanya boleh mendengar rayuan jika ada rayuan dibuat terhadap perintah Pentadbir Tanah tersebut dalam masa tiga bulan sepertimana diperuntukkan di bawah s. 418 KTN. Bagaimanapun di dalam kes

ini tidak terdapat rayuan dibuat oleh plaintif maka Mahkamah Tinggi ini tidaklah perlu untuk melayan permohonan plaintif ini. Lagipun permohonan ini telah terlalu lewat difailkan oleh plaintif.

[22] Melihat kepada kedua-dua hujah ini, maka isu yang perlu dikupas adalah samada perintah jualan lelong secara kolektif oleh Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan itu sah atau tidak? Jika tidak sah samada ia merupakan suatu kausa yang bertentangan?

[23] Saya merujuk kembali kepada peruntukan s. 260 dan s. 263 KTN 1965, s. 260 telah memperuntukkan seperti berikut:

(1) This section applies to land under;

a) Land Office title;

b) The form of qualified title corresponding to Land Office title; or

c) Subsidiary title,

and to the whole of any undivided shares in or any lease of, any such land.

(2) Any application for an order for sale under this chapter by a chargee of such land or lease shall be made to the Land Administration in Form 16G.

[24] Persoalan di sini bukan sama ada Mahkamah Tinggi boleh mengganggu bidangkuasa Pentadbir Tanah atau tidak, tetapi ialah samada perintah Pentadbir Tanah itu sah atau tidak. Begitu juga bukan isu samada terdapat rayuan atau tidak akan tetapi sekiranya perintah Pentadbir Tanah itu tidak sah maka Mahkamah Tinggi pada bila-bila masa juga boleh, atas permohonan atau usul mana-mana pihak, membuat apa-apa deklarasi atau perintah yang difikirkan adil dan sesuai.

[25] Merujuk kepada permohonan plaintif ini, jelas menunjukkan bahawa kedua-dua harta gadaian tersebut dijual secara kolektif maka ia adalah tidak mematuhi peraturan s. 263(3) KTN. Maka perintah jualan itu adalah tidak sah dan terbatal. Lagipun tindakan defendan pertama menjual secara lelongan kolektif telah menyekat peluang plaintif untuk menebus kembali salah satu harta tersebut ataupun mendapat harga lelongan yang lebih baik sekiranya kedua-dua hartanah itu dijual secara berasingan di mana ia terbuka

kepada lebih ramai pembida untuk menawarkan harga yang lebih baik malah lebih tinggi dan membantu mengurangkan kerugian yang dialami oleh plaintif. Adalah tidak dinafikan tugas untuk mengurangkan kerugian adalah suatu kepentingan dan tugas kepada masyarakat.

[26] Seterusnya mengenai isu kedua berkenaan dengan dakwaan plaintif atas isu teknikal iaitu defendan pertama melalui permohonannya bertarikh 17 November 2003 untuk suatu perintah jualan lelong di bawah Borang 16G KTN 1965 adalah defektif, plaintif telah menegaskan bahawa melalui eks. "KKH2" afidavit plaintif menunjukkan suatu Proclamation of Sale, yang mana menunjukkan perintah yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah adalah pada 4 April 2005 yang juga menunjukkan kedua-dua hartanah gadaian tersebut akan dilelong secara bersekali.

[27] Bagaimanapun jika dilihat kepada dokumen-dokumen yang digunakan untuk permohonan perintah itu (eks. "KKH5") jelas menunjukkan Borang 16G itu bertarikh 15 Julai 1998, yang mana hampir 5 1/2 tahun telah berlalu. Maka hujah plaintif instrumen ini adalah batal dan tidak boleh dikuatkuasakan, begitu juga Borang 16D yang merupakan suatu notis, juga bertarikh 14 Mei 1998.

[28] Fakta-fakta ini menunjukkan defendan pertama dengan sengajanya telah menggunakan instrumen-instrumen yang lama bagi mendapatkan perintah jualan dalam tahun 2003, walaupun pada hakikatnya kedua-dua instrumen itu telah dibatalkan sebelumnya. Maka adalah hujah plaintif bahawa apabila sahaja sesuatu dokumen itu dibatalkan atau ditarik balik ia tidak boleh digunakan semula untuk urusan selanjutnya. Dan tindakan defendan pertama ini adalah bertentangan dengan undang-undang.

[29] Manakala peguamcara defendan pertama telah menghujahkan bahawa isu-isu yang sama yang ditimbulkan oleh plaintiff telahpun diputuskan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur semasa perbicaraan injunksi dahulu dan telahpun ditolak dengan kos, maka plaintif hendaklah disekat daripada menimbulkan isu-isu yang sama di sini.

[30] Isu samada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telahpun mendengar dan memutuskan isu-isu yang sama adalah di luar pengetahuan saya memandangkan tiada apa-apa nota keterangan daripada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dirujuk semasa

perbicaraan di hadapan saya untuk Lampiran 1. Oleh itu saya berpendapat bahawa saya tidak harus disekat daripada mendengar dan memutuskan isu-isu yang ditimbulkan di hadapan saya walaupun atas isu merit sekalipun.

[31] Berbalik kepada isu Borang 16D di dalam kes ini, jelas merupakan suatu misrepresentation telah diberikan oleh defendan pertama kepada Pentadbir Tanah. Ini jelas merupakan suatu kuasa bertentangan seperti diputuskan di dalam kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd.* [1997] 2 CLJ 36. Oleh itu perintah jualan itu adalah tidak sah dan terbatal.

[32] Tanah mempunyai nilai yang khas bagi pemiliknya di mana ia tidak boleh digantikan dengan apa-apa gantirugi, ini jelas diputuskan melalui kes *Perwira Affin Bank Bhd. v. KI Production Sdn. Bhd.* [2000] 4 CLJ 482. Maka mahkamah perlulah berhati-hati di dalam mengeluarkan perintah terhadap 'subject matter' yang melibatkan tanah, agar *status quo* hartanah tersebut akan terus terpelihara.

[33] Maka berdasarkan kepada alasan-alasan yang disebutkan di atas, saya berpuashati untuk membenarkan permohonan plaintif di Lampiran 1 ini dengan kos dibayar oleh defendan pertama kepada plaintif dan perintah tambahan adalah Pentadbir Tanah Daerah diperintahkan untuk menggantung apa-apa tindakan pindahmilik. Sekiranya ada dan sekiranya jika pindahmilik telah dilaksanakan maka Pentadbir Tanah Daerah adalah diperintahkan untuk membuat pembatalan kepadanya dan hartanah itu hendaklah didaftarkan semula atas nama plaintiff.